



WILHELMINEN- HOFSTRAÙE 35

12459 BERLIN
OBERSCHÖNEWEIDE
(TREPTOW-KÖPENICK)

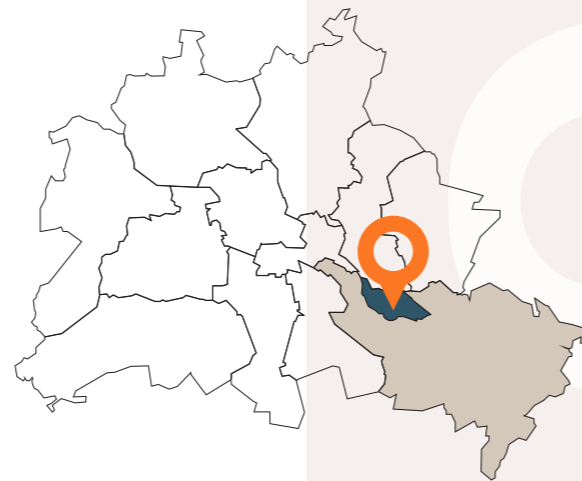

ZIEGERT

WILLKOMMEN IN
OBERSCHÖNEWEIDE!

Naturschauspiele, Kunstflair und hoher Alltagskomfort

Wie der Name erahnen lässt, war Oberschöneeweide einst von schier endlosen, sattgrünen und vor allem schönen Weiden geprägt. Und auch heute begeistert der zum Bezirk Treptow-Köpenick gehörende Ortsteil durch viel Grün, direkte Spreenähe und zahlreiche Freizeitangebote unter freiem Himmel. Moderne Infrastruktur und hervorragend ausgebaute Verkehrswege – darunter auch der Radweg als klimafreundliche Alternative entlang der beliebten Wilhelminenhofstraße – bereichern die pittoresken Natureindrücke um hohen Alltagskomfort.

Auch junge Familien, Studierende und Kreative fühlen sich von dem aufstrebenden Ortsteil zunehmend angezogen. Auf dem HTW-Campus Wilhelminenhof tauchen etwa 9.000 Lernbegeisterte in die Welten der Informatik oder des Industrial Designs ein. Modernisierte Fabrikhallen und Industriegelände bieten neuen Raum für Kunst- und Kulturschaffende. Auch Rockstarlegende Bryan Adams ließ einen der geschichtsträchtigen Klinkerbauten zu innovativen Ateliers und Veranstaltungsstätten (Spreehalle Berlin) umbauen. Umliegende Cafés, Restaurants mit internationalen Speisekarten und die omniprésente Spree-szenarie tragen dabei wesentlich zur Lebensqualität bei.



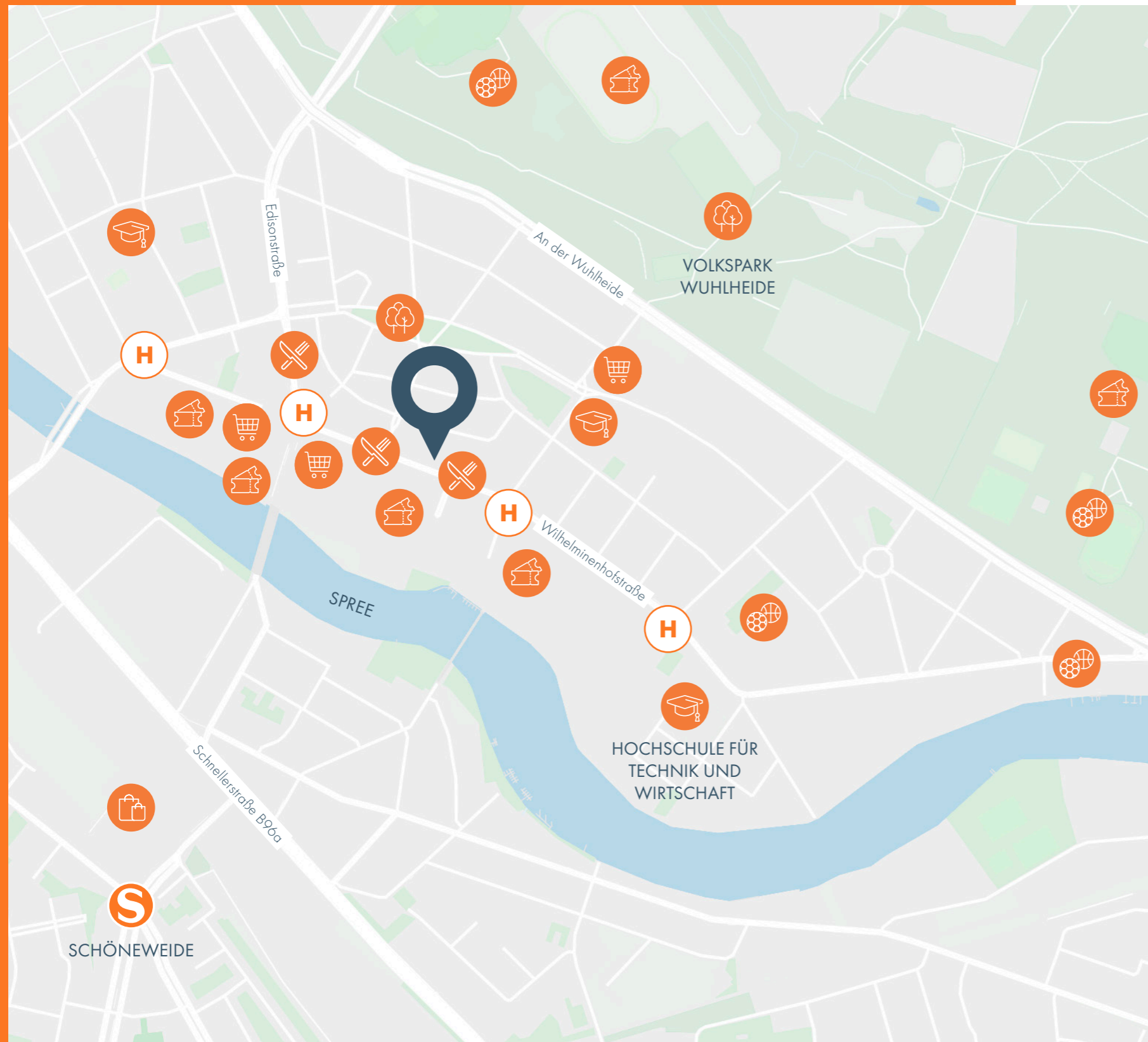
ERHOLUNG GANZ NAH

Spree und Wuhlheide direkt um die Ecke

Sommer wie Winter: Entlang der sanft geschwungenen Uferwege der Spree lässt sich ganzjährig spazieren oder pausieren. Zahlreiche Bootsanlegeplätze laden hier außerdem dazu ein, Berlin auch über die Ortsteilgrenzen hinaus aus der Wassersperspektive zu erkunden. Weiter nordöstlich lockt der Volkspark Wuhlheide mit weitläufigen Wald- und Wiesenflächen, Freibad, Skateareal, Spielplätzen, Park-eisenbahn oder Open-Air-Bühne.

Und wenn Sie doch mal die Seite wechseln möchten: Über den Kaisersteg, die Treskow- oder eine der Stubenrauchbrücken erreichen Sie Unterschöneweide und die andere Spreeseite schnell und komfortabel zu Fuß, per Rad, ÖPNV oder PKW – Panoramablicke inklusive.

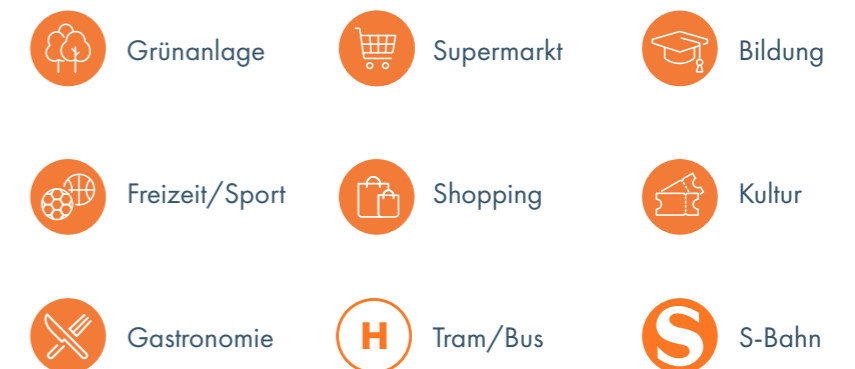




INFRASTRUKTUR

Hier bleiben keine Wünsche offen

Bioladen mit Nischenangebot oder große Discountkette, moderne Espresso-schänke oder uriges Restaurant: Rund um die Wilhelminenhofstraße finden Sie alles, was Ihr kulinarisches Herz begehrt. Für kulturelle Abwechslung sorgen Museen, ein Kino und die vielen liebevoll betriebenen Kunst- und Kulturzentren. Ihre Kleinen und Größeren sind in den umliegenden Kitas, Schulen und auf dem Campus der HTW bestens aufgehoben. Behördenstellen und Praxen mit verschiedenen medizinischen Fachrichtungen öffnen ihre Türen für Alltagsanliegen. Und dank B96, vieler Bus- und Tram-Stationen sowie der nahegelegenen S-Bahn-Station Schöneweide erreichen Sie das Zentrum oder Umland Berlins bequem mit dem Fahrzeug Ihrer Wahl.





KLASSISCHER ALTBAU MIT
RUHIGEM GARTENHAUS

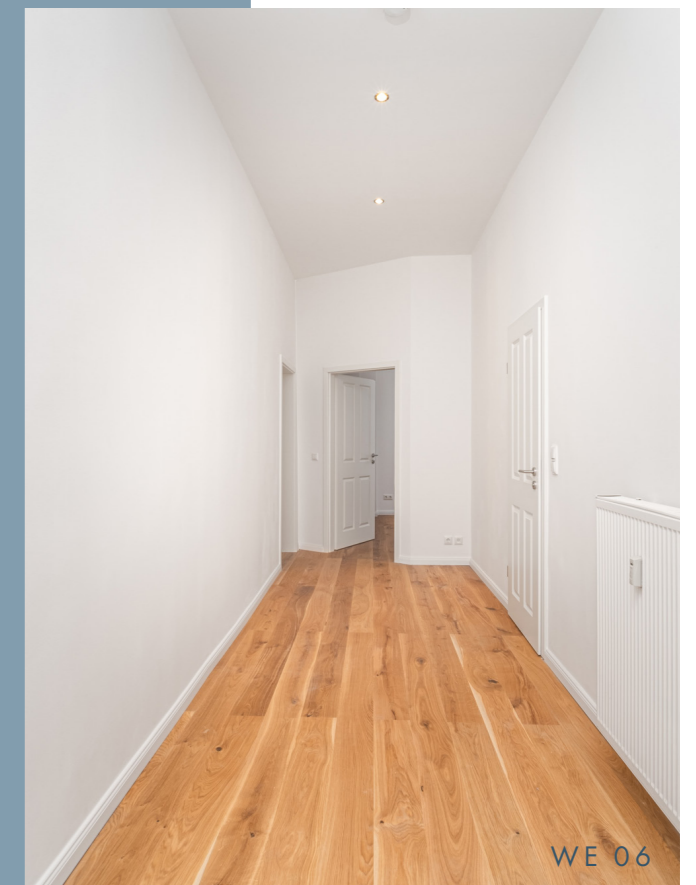
Geradlinige Formensprache und dezente Farbgebung

Der 1911 errichtete Altbau mit der Hausnummer 35 heißt Sie herzlich willkommen! 32 Wohn- und Gewerbeeinheiten verteilen sich dabei auf fünf Etagen des Vorder- und Gartenhauses. Der Innenhof des geradlinigen Gebäudeensembles wurde mit Fahrradstellplätzen ausgestattet. Sträucher, Rasenflächen und neugepflasterte Wege bilden den passenden Rahmen. In den Keller- und Lagerräumen der jeweiligen Untergeschosse finden all jene Dinge ausreichend Platz, die nicht in den Wohnungen und Gewerberäumen selbst verstaut werden sollen.

BREITES GRUNDRISSSPEKTRUM

Hier findet jedes Lebenskonzept ein Zuhause

Ein bis vier Zimmer, rund 40 bis 126 Quadratmeter: Die große Grundrissvarianz der Wohnungen ist auf verschiedenste Wohn- und Lebenskonzepte ausgerichtet. Als ähnlich variantenreich erweist sich auch ihre Ausstattung. Moderne Innenraumkonzepte mit hochwertigen Parkettböden und Sanitärelementen treffen dabei auf gepflegte Bestandswohnungen und Rohbauten, die ganz nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden können. Noch mehr Raum zur Entfaltung bieten die altbautypischen Deckenhöhen von bis zu drei Metern.



* Unverbindliche Visualisierung



DURCHATMEN UND ZUR
RUHE KOMMEN

Balkone und Terrassen mit Gartensonder- nutzungsrechten

An einen Großteil der Wohnungen schließen sich neu angebrachte Balkone an. Ob kleiner Kräutergarten oder Lesecke unter Sternen: Auf den schönen Freiluftquadratmetern können Sie durchatmen und den Alltag weit hinter sich lassen.

Viel Freiraum auch ebenerdig: Die vier Erdgeschosswohnungen des Gartenhauses verfügen je über eine Terrasse mit Gartensondernutzungsrecht, die zum Entspannen und Erholen einlädt. Der perfekte Ort für luftige Qualitätszeit mit Familie und Freund:innen!



* Unverbindliche Visualisierung





GEWERBE IN WACHSENDER
POTENTIALLAGE

Lukrative Aussichten

Die vier Gewerbeeinheiten des Gebäudeensembles bieten schöne Aussichten – und das nicht nur auf die altbaugesäumte Wilhelminenhofstraße. Dank aufstrebender Potentiallage bilden sie die ideale Grundlage für Ihren Traum vom eigenen Business. Helle Laden- und Büroflächen bieten dafür die besten Grundvoraussetzungen.



Kurz und knapp

01	Klassischer Altbau aus dem Jahre 1911
02	Vollunterkellertes Vorderhaus und Gartenhaus
03	24 Bestandswohnungen und 4 DG-Rohlinge mit BG, 40 bis 107 m ² Bestand, 94 bis 115 m ² im DG
04	4 Gewerbeeinheiten, 35 bis 89 m ²
05	Vielseitiger Ausstattungsmix: Modern bis Rohbau
06	Deckenhöhen von bis zu 3 Metern
07	Großteil der Wohnungen: neue Balkone
08	Erdgeschosswohnungen im Gartenhaus: Terrassen mit Gartensondernutzungsrechten
09	Aufstrebende Lage mit abwechslungsreichem Freizeit- und Kulturangebot
10	Nur 3 Gehminuten bis zur Spree



Zahlen &

Zahlen & Fakten

GRUNDRISSE

PREISLISTE

FINANZIERUNG

AGB

TEAM

KONTAKT

Fakten

Preisliste

Alle Preise verstehen sich zuzüglich Kaufnebenkosten, diese sind Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, hilft Ihnen unser Partner-Team von

ZIEGERT – BANK- UND FINANZIERUNGSCONSULTING GMBH
UNTER 030 220130 501

gern kostenfrei weiter.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Eventuelle Abweichungen zu den Flächenangaben sind möglich.

Die Balkone sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

WE/GE	Lage	Zimmer	Fläche ca. in m ²	Kaufpreis in Euro
02	VH, EG mitte	2	72,41 m ²	275.165
03	VH, EG rechts	1	34,45 m ²	145.000
11	VH, 3. OG Mitte	2	60,25 m ²	331.375
12	VH, 3. OG rechts	4	106,59 m ²	575.575
14	GH, EG Mitte links			verkauft
15	GH, EG Mitte rechts	2	62,98 m ²	340.100
18	GH, 1. OG Mitte links	2	62,63 m ²	335.075
19	GH, 1. OG Mitte rechts	2	63,85 m ²	319.250
22	GH, 2. OG Mitte links	2	64,57 m ²	335.800
24	GH, 2. OG rechts			verkauft

Stand: 17.05.2024

Der ZIEGERT- Finanzierungsservice

Auf Wunsch bietet Ihnen ZIEGERT die individuell passende Finanzierung, bankenunabhängig und transparent. Ob es dabei um die Vermittlung der besten Darlehensbedingungen oder die Vorbereitung des Notartermins geht: Die Beraterinnen und Berater der ZIEGERT Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH sind auch abends und samstags für Sie da und helfen Ihnen bei allen Fragen und Schritten – auch vertragssicher auf Englisch.

Berlins Immobilien-Finanzierungsdienstleister Nr. 1

Als größter bankenunabhängiger Finanzierungsvermittler in Berlin vergleichen wir kostenfrei aktuelle Finanzierungs-

konditionen von rund 300 Partnerbanken. Wir prüfen, welche Förderdarlehen von KfW und IBB für Sie passen und stellen aus den jeweils verfügbaren Angeboten die für Ihre persönliche Situation optimale Finanzierung zusammen. Wir können bonitätsabhängige Sonderkonditionen und eine reibungslose Abwicklung zusichern, ohne übliche Zinsaufschläge, lange Bearbeitungszeiten und höhere Anforderungen. Über die Vermittlung hinaus sind wir auch in der Auszahlungsphase als Partner an Ihrer Seite.

Wir stehen Ihnen bei Fragen zu Ihrer Immobilienfinanzierung gerne mit einer persönlichen und unverbindlichen Beratung zur Verfügung.

030 220130 501
info@ziegert-bank.de
www.ziegert-bank.de



Finanzierungsfragen

Ist eine Finanzierung mit sehr wenig oder ohne Eigenkapital möglich?

Ja, neben der Finanzierung des Kaufpreises von bis zu 100 % ist es möglich, auch die Kaufnebenkosten mitzufinanzieren. Sprechen Sie uns an.

Was sind Kaufnebenkosten?

Das sind einmalige Kosten, die zusätzlich zum reinen Kaufpreis der Immobilie zu zahlen sind. Sie werden prozentual vom Kaufpreis berechnet und setzen sich aus zwei Positionen zusammen:

1. Notar- und Grundbuchkosten:
ca. 2 %
2. Grunderwerbsteuer:
6 % (in Berlin)

Wann sind die Kaufnebenkosten fällig?

In der Regel müssen die Kaufnebenkosten 2 bis 8 Wochen nach dem Kauf gezahlt werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen



AGB DER ZIEGERT GMBH FÜR DIE VERMITTLUNG BZW. DEN NACHWEIS VON IMMOBILIEN. UNSERE NACHSTEHENDEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN WERDEN ZUSAMMEN MIT DER EXPOSÉBESCHREIBUNG BESTANDTEIL DER BEIDSEITIGEN VEREINBARUNGEN ZWISCHEN AUFTRAGGEBER UND MAKLER.

§ 1 Vertraulichkeit

(1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber“). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

(2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT GmbH (nachfolgend „Makler“ genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 Haftung

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung von Leben, Körper oder

Gesundheit führt. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinalpflicht), ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

§ 3 Provisionspflicht

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Makler zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten, im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

(3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht, und dem Auftraggeber der Vertragsschluss durch die andere Partei im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugutekommt wie ein eigener.

§ 4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag“). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 Vorkennntnis

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend „Objekt“) bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkennntnis informiert hat.

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des vom Maklernachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.

(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 Unverbindlichkeit der Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 8 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

§ 9 Keine weiteren Vereinbarungen

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§ 10 Gerichtsstand

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§ 11 Unwirksame Klauseln

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

Das Team



Der Name ZIEGERT steht seit nahezu 40 Jahren für Vertrauen, Verlässlichkeit und Expertise in der Vermittlung von hochwertigem Wohneigentum – in Berlin als Marktführer und darüber hinaus sind wir in Leipzig, Frankfurt am Main und deutschlandweit aktiv.

Nach wie vor gehört der Kauf einer Immobilie zu den wichtigsten Lebensentscheidungen. Dies setzt in beiderseitiger Partnerschaft ein tiefes Verständnis für wahre Werte voraus. Gern finden wir das bestmögliche Zuhause für Sie oder ermöglichen Ihnen die Investition in eine wertbeständige Kapitalanlage – bei Bedarf inklusive Finanzierung. Hierfür stehen Ihnen die Berater:innen von ZIEGERT Bank- und Finanzierungsconsulting mit umfassenden Kompetenzen und einem Netzwerk von mehr als 300 Banken im Direktvergleich zur Seite: transparent, unabhängig und vielfältig.

Bei ZIEGERT setzen wir auf persönliche und ganzheitliche Beratung und sind den gesamten Prozess an Ihrer Seite.



Die INCEPT GmbH ist Teil der ZIEGERT Group und ist spezialisiert auf die Entwicklung von Wohnimmobilien und Mixed-Use-Projekten, insbesondere auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern, die Entwicklung von Bestandsimmobilien und die Konzeption von Wohnsiedlungen. Gemeinsam mit Bauträgern, Investoren und weiteren Partnern entwickelt INCEPT Immobilien in Berlin, Leipzig und anderen ausgewählten Städten.

Kontakt & Impressum

Projekt

Wilhelminenhofstraße 35
12459 Berlin

Fotos: Falls nicht anders gekennzeichnet, liegt das Copyright bei der ZIEGERT GmbH.

Bildnachweis: S.2 Luftbild: A.Savin / WikiCommons, iStock, Shutterstock, Alamy ©MapBox, ©OpenStreet-Map,

Alle Visualisierungen sind unverbindliche Darstellungen.

Verkäufer

Lebensgut Immobilienhandelsgesellschaft mbH & Co.
Wilhelminenhofstraße 35 KG

Stand der Broschüre:
Mai 2024

Exklusivvertrieb

ZIEGERT GmbH
Zimmerstraße 16
10969 Berlin

Telefon: +49 30 220130 - 502
E-Mail: berlin@ziegert-company.com

Geschäftsführer:

Kyrill Radev
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg,
HR-Nr. HRB 121713 B
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE266712081

Mitglied im ivd / Immobilienverband Deutschland
Region Berlin-Brandenburg e.V.

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung:
Erteilt durch das Bezirksamt Charlottenburg –
Wilmersdorf von Berlin am 26. Januar 2010.

Haftungsausschluss

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Angabenvorbehalt: Dieses Exposé enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Herausgeber nicht. Änderungen der Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind allein die geschlossenen Verträge nebst Anlagen (Lageplan, Baubeschreibung etc.) ausschlaggebend. Maßgebend ist vor allem der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Plänen. Insbesondere bei den Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische Darstellungen, die nicht zwingend die zukünftige Realität wiedergeben müssen. Ein Haftungsanspruch aus diesem Exposé für alle eventuell auftretenden Änderungen und Abweichungen ist somit ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Änderungen, die durch die Behördenauflagen notwendig werden sollten. Mündliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Verkäufer.



WILHELMINENHOFSTRASSE 35
12459 BERLIN

Exklusivvertrieb
ZIEGERT GmbH
Zimmerstraße 16
10969 Berlin

Telefon: +49 30 220130 - 502
E-Mail: berlin@ziegert-company.com

www.ziegert-company.com